

Fraviksnottat for eksisterende bygg etter plan- og bygningsloven §31-2

Grunden 22 – Bruksendring fra kontor til bolig

Kristiansund kommune

2020-01-16 Oppdragsnr.: 5198115



00	2020-08-13	Søknad om unntak fra tekniske krav	MarMil	LinBra	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Overordnede bestemmelser	5
1.1	<i>Historikk:</i>	5
1.2	<i>Planmessige forhold:</i>	5
1.3	<i>FORSVARLIGHET og ønsket bruk</i>	5
2	Relevante tekniske krav	6
2.1	§§ 14-2 og 14-3 - energikrav	6
	Konklusjon	7

Sammendrag

Dette notatet gir en redegjørelse for hvilke unntak fra TEK som er funnet for dette bestående bygget.

Det bes om tillatelse til unntak etter plan og bygningslovens §31-2 med det handlingsrom som ligger i Prop.91 L (2011-2012). Forarbeidene ble utarbeidet av Stortinget i forbindelse med en endringslov til plan- og bygningsloven den 20. april 2012. Endringen tok i stor grad for seg hvordan eksisterende byggverk skal kunne ses på i forhold til kravene i TEK 17. Det siteres delvis fra Prop.91 L (2011-2012) under:

3.3.1 Rammer for kommunens vedtak

Etter fjerde ledd i § 31-2 kan kommunen gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering selv om tiltaket ikke oppfyller de tekniske krav som gjelder. Bestemmelsen erstattet § 88 i tidligere plan- og bygningslov, men er ment å være snevrere. For at kommunen skal kunne gi slik tillatelse uten å dispensere etter lovens kapittel 19, må en rekke kriterier være oppfylt:

- *Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav*
- *Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.*
- *Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk*

Vi anser at det vil være uforholdsmessige kostnader å oppgradere helt etter kravene i TEK17 for et eldre, eksisterende bygg av denne karakter. Likevel mener vi det kan bli en nødvendig og hensiktsmessig bruk med nye og endrede funksjoner i bygget. Vi ber kommunen om aksept for unntakene.

1 Overordnede bestemmelser

1.1 **HISTORIKK:**

Nordic-brygga ble bygd på 1950-tallet og ble benyttet til verksted og kontor. Fasader og etasjeskillere er bygd i betong med taksperrer av tre. På 1980-tallet ble det bygd om til kontorlokaler for forsvarsdepartementet. I 1997 foreligger det plantegninger som viser klubbrom/forsamlingslokale på loft.

Det er nå ønskelig å etablere 3 nye vertikaldelte boliger i bygget, som blir en søknadspliktig bruksendring. Ved bruksendring fra et formål til et annet gjelder alle relevante kapitler av dagens byggt teknisk forskrift.

1.2 **PLANMESSIGE FORHOLD:**

Ny detaljregulering med boligformål for eiendommen ligger til behandling i kommunen, og det planlagte tiltaket er dermed i tråd med formålet i det nye plangrunnlaget. Området er oppgitt som «annet formål» i kommunedelplana.

1.3 **FORSVARLIGHET OG ØNSKET BRUK**

For å sikre at bygningsmassen ivaretas for fremtiden, er det viktig at bygget brukes. Det er begrenset med formål som egner seg i denne type bygg, det er derfor av samfunnsmessig nytte å få gjennomført en bruksendring.

De kritiske fagområdene ved en slik bruksendring er brannsikkerhet, ventilasjon og planløsning. Dette vil bli ivaretatt. Derimot vil det å oppnå dagens energikrav i eldre bebyggelse være svært kostbart og komplisert, og kan i mange tilfeller være skadelig for bygget. Det blir vanskelig å oppfylle dagens krav til lufttetthet, oppvarmingsløsninger og isolasjonsevne.

Kompliserte bygningsmessige arbeider uten en reell effekt vil dermed være uforholdsmessige store i dette tilfellet. Det vil sikres at bygget har et forsvarlig inneklima gjennom generell oppussing av bygget. Tekniske krav som gjelder helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt, slik at bruksendringen totalt sett er forsvarlig.

Arbeidene innebærer ombygging av lettvegger, endring/skifting av vinduer og dører, riving av eksisterende rettløpstrapp, etablering av nye inngangsdører, senking av gulv i hovedplan, etablering av nytt messanin-dekke og nye trappeforbindelser, etablering av nye uteplasser/balkong med nedskjering i takflate,

2 Relevante tekniske krav

2.1 §§ 14-2 OG 14-3 - ENERGIKRAV

Bygget vil ikke oppfylle kravene til energirammer eller energiltakene i TEK § 14-2, eller minstekravene i TEK § 14-3. Å oppnå dagens energikrav i eldre bebyggelse er svært kostbart og komplisert. Endringer i byggets tetthet og isolasjon kan føre til negative resultater med tanke på fukt i bygget og kuldebroer. Det vil sikres at bygget har et forsvarlig inneklima gjennom generell oppussing av bygget.

Det er ønskelig å bevare fasadeuttrykkets karakter i størst mulig grad sett i sammenheng med bebyggelse langs havnebassenget/bybilde.

Det er ikke vesentlig stort forskjell på kontor og bolig med tanke på innetemperatur. Tiltaket er derfor forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Dersom det må gjøres tiltak i yttervegger og tak for å oppnå minstekravet til energieffektivitet vil dette innebære uforholdsmessig store kostnader sett i sammenheng med nytten av etterisoleringen. Utvendig etterisolering med 100 mm stender og utvendig platekledning vil koste ca 1000 kr pr. m², med et utvendig veggflateareal på ca 500 m² viser et grovt overslag kr 500.000 i kostnader på yttervegg. Med etterisolering av takflaten på 270 m² og ca kr 800-1000 kr pr m², viser et grovt overslag fra ca kr 300.000 (Tall hentet fra Norsk prisbok).

Det er likevel egnet til bruken da kontor og bolig har noen like behov, med tanke på plassering, utsikt, romhøyder, innetemperatur etc. Man kan derfor si at bruksendringen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk, på grunn av likheter i utforming og behov.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over anser vi den omsøkte bruksendringen som nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av bygget, da alternativet er et bygg som står tomt. Det blir gjort flere tiltak i planløsningen med blant annet ombygging/tilpasninger for å imøtekomme dagens krav til planløsning, dagslys og utsyn, og vil etter bruksendringen holde et forsvarlig nivå. Ytterligere oppgraderinger med tanke på dagens tekniske krav vil medføre en endring av byggets karakter, samt at urimelige kostnader som ikke står i stil til størrelsen på de planlagte boenhetene.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 31-2, 4. ledd anses dermed som ivarettatt for de aktuelle tekniske kravene, og vi ber om at unntakene godkjennes.